

CONFERENCES & TABLES RONDES SOLUTIONS COPROPRIETES 2013

DETAIL DES SUJETS ABORDES

VENDREDI 22 NOVEMBRE

11H - L'évolution de la profession de Syndic. La loi ALUR - Réservé aux syndics professionnels

Table ronde avec Maître Cyril SABATIE, Véronique FAVELIN, FNAIM, Christian POIREE, UNIS

14H - Un nouveau regard sur la location en meublé - AUDECIA Groupe CIBELLY et FGC

Conséquences de la crise et des réformes pour le LMP et LMNP

Stratégie à adopter pour les loueurs actuels et pour ceux qui veulent accéder à ce statut

- rappel des avantages malgré le durcissement fiscal
- conséquences d'un environnement plus difficile
- évolution du marché de l'immobilier
- Stratégie à adopter
- pièges à éviter

Dominique DAVID, AUDECIA Groupe CIBELLY

14H15 - L'Audit Énergétique pour rénover efficacement et maîtriser les charges. POLYMAGE

CONSTAT : les charges de copropriétés liées aux consommations énergétiques sont en constantes augmentations.

Partant de ce constat POLYMAGE expose en quoi l'AUDIT ENERGETIQUE, obligatoire depuis janvier 2012 pour les bâtiments d'habitations de 50 lots et plus, est une démarche gagnante pour la copropriété :

-POURQUOI avec une approche globale et cohérente du bâtiment, l'Audit Énergétique est devenu un passage obligé avant la décision de tous travaux de rénovation, même pour les bâtiments non soumis à la réglementation.

-COMMENT un plan de travaux de rénovation énergétique bien conçu et résultant de l'Audit permet de diminuer le coût global des travaux planifiés, contribue à réduire les charges de copropriété, apporte le confort et valorise le bien.

-DES EXEMPLES CONCRETS de préconisations en matière d'efficacité énergétique s'appuyant sur des copropriétés des Alpes Maritimes viendront conforter et clore la présentation.

Pierre SIXOU, Vivien PRUDHOMME, POLYMAGE

15H15 - Comment gérer l'après-sinistre et maîtriser le risque amiante en immeuble collectif ? LE SIS GROUPE / CEDRES

Après un sinistre conséquent, la gestion de la crise est souvent délicate pour les syndics. La dépollution et la remise en état après sinistre doivent se faire rapidement et efficacement pour permettre la réintégration des bâtiments par leurs occupants.

Aujourd'hui plus que jamais, les gestionnaires d'immeubles doivent prendre en compte dans l'équation le « risque amiante ». Quelles actions mettre en œuvre dans les heures qui suivent le sinistre ? Comment coordonner efficacement les interventions des différents corps de métier ? Quelles sont les obligations de prévention en termes d'amiante ? Comment les dernières dispositions réglementaires viennent bouleverser la donne...

Le SIS Groupe, spécialisé depuis 10 ans dans la dépollution et la rénovation après sinistre, et CEDRES, spécialisée dans la gestion du risque amiante, animeront conjointement la conférence vous apporter leur vision et leurs préconisations dans la gestion de crise de l'après-sinistre.

Sébastien BONY, CEDRES et Michel BLASI, Le SIS Groupe

15H30 - Expertise des comptes de la copropriété - Cabinet CASAGRANDE

LES COMPTES DE LA COPROPRIETE, UNE SOURCE DE DISCORDE !

- De nombreux copropriétaires n'ont pas confiance dans les comptes de leur copropriété.
- De nombreux syndics peinent à gagner la confiance des copropriétaires quand bien même la tenue de leur compte est irréprochable.

Il peut en résulter un refus d'approbation des comptes par l'Assemblée Générale ce qui provoque toujours des effets de blocage préjudiciables à la copropriété.

La responsabilité pénale du Président du conseil syndical et du syndic professionnel est de plus en plus souvent engagée, les comptes en sont fréquemment à l'origine.

Comment sortir de ces problématiques récurrentes qui font perdre beaucoup de temps et altèrent l'ambiance et la bonne marche de la copropriété ?

Une expertise des comptes de la copropriété effectuée par un expert-comptable, indépendant permet de lever les doutes, de clarifier les situations et parfois de corriger des anomalies.

En quoi consiste la mission d'expertise des comptes de la copropriété ?

Elle comporte 4 phases : Les contrôles et les éventuelles corrections, l'explication des variations budgétaires, l'établissement d'un rapport détaillé et la présentation du rapport en Assemblée Générale.

Bernard CASAGRANDE, expert-comptable, dirigeant du cabinet Casagrande & Associés, cabinet spécialiste des métiers de l'immobilier

16H45 – La protection juridique en copropriété – ASSURCOPRO LMS

Pourquoi souscrire une PROTECTION JURIDIQUE pour votre immeuble ?

L'objet de ce contrat est de garantir et de financer la gestion de l'ensemble des litiges juridiques – en attaque ou en défense – liés à la copropriété.

Face à la judiciarisation de la société, c'est un service incontournable pour aider votre syndic à défendre les intérêts de la copropriété et faire valoir ses droits efficacement.

En outre, les occupants des immeubles, copropriétaires ou locataires, ont des contrats de protection juridique dont ils n'hésitent pas à se servir en mettant en cause la copropriété et/ou le conseil syndical. Il est donc nécessaire que la copropriété soit également garantie pour faire valoir ses droits ; les honoraires, frais des conseils, frais de procès étant alors pris en charge par l'assurance tout en conservant le libre choix des Avocats et Huissiers.

Virginie LORRAIN, Olivier SCEMAMA & Vincent MANCEL – ASSURCOPRO LMS

17H - Problématique de paiement, exclusion, vente aux enchères en cas d'impayés – LES PETITES AFFICHES DES ALPES MARITIMES

Un copropriétaire mauvais payeur, des ayants droits aux abonnés absents, des charges non payées grevant la copropriété de frais de recouvrement importants

Quels sont les moyens juridiques pour contrer ces pratiques ?

Comment une copropriété peut-elle faire face à ce genre de situations de plus en plus communes ?

Comment se déroule une vente aux enchères, le mode d'emploi et les étapes indispensables liées à cette ultime alternative.

Frederic HENTZ, Avocat au barreau de Nice

Bernard DELAUNAY, Syndic, past président UNIS, spécialiste de l'immobilier.

François Xavier CIAIS, Directeur des Petites Affiches des Alpes Maritimes.

SAMEDI 23 NOVEMBRE

10H15 - Les grandes lignes de la loi Duflot II : quelles conséquences pour les copropriétaires ?

Questions réponses.

Réservé aux copropriétaires invités par la FNAIM et l'UNIS

Véronique FAVELIN, Syndic, Gestion BARBERIS - FNAIM, Christian POIREE, Syndic, SAG IMMOBILIER - UNIS

10H30 - Mariage de l'étanchéité et du photovoltaïque - STS Côte d'Azur

La réfection de votre toiture terrasse va bientôt être une obligation, les fuites sont là... Alors pour la copropriété, il convient de réaliser impérativement un bon investissement à long terme en harmonie avec le monde actuel.

Economique, Ecologique, Etanche...

« La meilleure façon de s'adapter au futur, c'est de le créer »

Eric LE CARRE et M DUTHE, STS Côte d'Azur

11H45 - Rénovation énergétique : de l'audit aux travaux - ENERA CONSEIL

L'audit énergétique fait un état des lieux de la copropriété et identifie des programmes de travaux qui permettront de réduire les consommations d'énergie.

Mais comment présenter ces résultats en assemblée général et faire voter des travaux ambitieux?

La réussite d'une rénovation énergétique repose sur une bonne communication en amont du projet et une pédagogie adaptée pour une bonne compréhension des enjeux.

Appuyé sur des exemples concrets nous présenterons une démarche d'accompagnement de la copropriété à travers les différents acteurs qui peuvent intervenir dans le processus :

- les espaces info énergie aident la copropriété à élaborer son projet et à identifier les aides financières possibles
- la société de maintenance de la chaufferie relève et surveille les consommations de chauffage et eau chaude, propose et met en place des solutions d'économie d'énergie
- le bureau d'étude thermique réalise un audit énergétique, propose des programmes de travaux globaux et réalise la maîtrise d'œuvre de la rénovation thermique

Joséphine LEDOUX et Julien MICHET, ENERA Conseil, bureau d'étude thermique :

Fanny PELLEGRINELLI, Espace Info Energie

Thierry GHIRARDO, NICER, société de maintenance

14H - Pourquoi et comment vieillit un balcon ? Vigilance et entretien : une obligation.

Inventaire, types de balcons dans les Alpes Maritimes

Les désordres traditionnels : fissures, corrosion des aciers, infiltrations, défaut d'étanchéité, carbonatation... et leurs conséquences (accident structure I, défaut de jouissance...)

Objectifs de gestion des balcons :

Anticiper : campagne de contrôle, analyse des pathologies rencontrées...

Programmer et réaliser des travaux dans le bon ordre : solutionner d'abord l'origine des désordres...

Eviter l'urgence, signes d'une mauvaise gestion, et les travaux ponctuels,

Choisir les prestataires qualifiés,

La coordination : une affaire de professionnel.

François BENEZECH, ADER BE & M LE CARRE, STS Côte d'Azur

14H15 – Nouvelle réglementation incendie en copropriété - Quelles sont les obligations applicables avant le 8 mars 2015 ? Les solutions IM2S Protection Incendie

1 incendie se déclenche toutes les 2mn en France. On compte 600 à 800 décès chaque année. 70% des accidents mortels se déclarent la nuit.

Les détecteurs autonomes avertisseurs de fumée, seront obligatoires dans tous les logements d'ici le 8 mars 2015.

Détails sur les obligations en parties communes et parties privatives relatives à l'arrêté du 5 février 2013.

Stéphane KNOLL, dirigeant de la société IM2S Protection Incendie

David MUSEUR, dirigeant de la société RISK ATTITUDE

15H30 - Diminution des charges : quelles sont les pistes pour réaliser des économies ? FNAIM & UNIS

L'augmentation de vos charges n'est pas une fatalité !

Les professionnels du logement vous présentent les pistes à suivre en fonction de l'âge et de la situation de votre immeuble.

- *Philippe DARDY, architecte spécialiste copropriété*
- *Pierre SIXOU, Vivien PRUDHOMME, POLYIMAGE*
- *Caroline SUCH, Responsable Commerciale Service Gestion d'Immeuble, EDF*
- *Brigitte HURET, ADC06*
- *Michel SZEPETOWSKI, Syndic, Groupe FOCH*
- *Jean-André MARTIN, Syndic, GALYSIMO*